

## Vier Wände zum Wohlfühlen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Carsten Meier**

Im Defdahl 10a  
44141 Dortmund  
Telefon: 0231 39693-26008

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Nierstefeldstraße 3  
44329 Dortmund

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 3
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Kaltmiete	539,00 €
+ Nebenkosten	176,00 €
inkl. Heizkosten	84,00 €
Gesamtmiete	799,00 €
Kaution	1.617 €
Expose-Nr.	1821-8-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: keine Angabe
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Im Randbereich von Derne finden Sie unsere gepflegten Mehrfamilienhäuser umschlossen von ganz viel Grün. Die überwiegend 3-Zimmer Wohnungen verfügen über nach Süd und West ausgerichtete Balkone, so dass man fast den kompletten Tag die Sonne genießen kann.

Für das Parken steht die Anwohnerstraße zur freien Verfügung. Auch gibt es eine Anzahl von Garagen zur Miete.

- gepflegte 6-Familienhäuser
- alle Wohnungen mit Süd- oder West-Balkonen (außer DG)
- weitläufige Grünflächen zwischen den Objekten
- Grundrisse für Singles, Paare und kleine Familien
- Freies Anwohnerparken und Garagen zur Miete

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1821-8-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \* VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Nordöstlich des Stadtzentrums von Dortmund finden Sie im Stadtteil Dortmund-Derne unsere gepflegte Wohnsiedlung. Genießen Sie das nachbarschaftliche Miteinander und die Sonne auf Ihrem Balkon.

Die neu erschaffene „Halde Derne“ auf dem alten Zechengelände Gneisenau ist wenige Fußminuten entfernt und bietet Spaziergängern, Aktivsportlern und Familien viele Möglichkeiten.

Das Stadtteilzentrum Derne ist ca. 600 m entfernt (Rewe, Aldi, DM, Sparkasse, Post, Bäcker, KIK etc.). Diverse Imbisse und Kioske sind fußläufig erreichbar.

Die Bushaltestelle „Auf der Wenge“ befindet sich direkt vor der Siedlung und bedient die Buslinien 410 (Richtg. Eving - Huckarde) und 411 (Richtg. Eving -Fredenbaum). Diese verbinden unsere Siedlung direkt mit dem DB-Bahnhof in Derne (Linie Dortmund-Eschede, Dortmund-Münster) und dem Knotenpunkt „Schulte-Rödding“. Auch können Sie am Bahnhof umsteigen in die 420 (Richtg. Scharnhorst - Aplerbeck)

Mit dem Auto sind es in die Stadtmitte von Dortmund ca. 20 Fahrminuten. Zur BAB 2/B236 (Kreuz Dortmund-Nord-Ost) sind es ca. 3 Minuten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Bad mit Dusche und Fenster

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

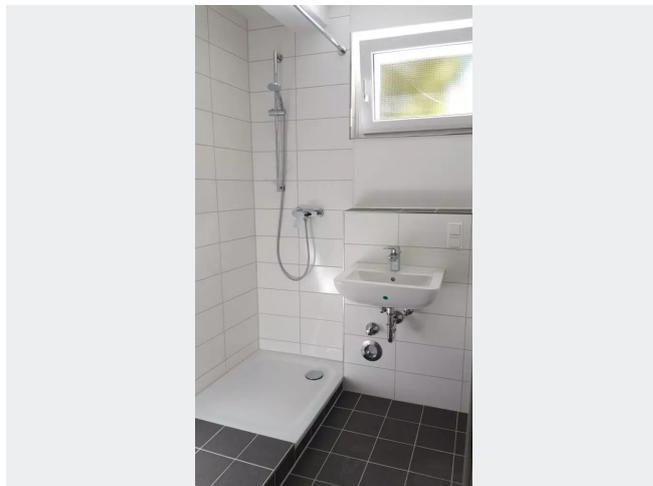
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

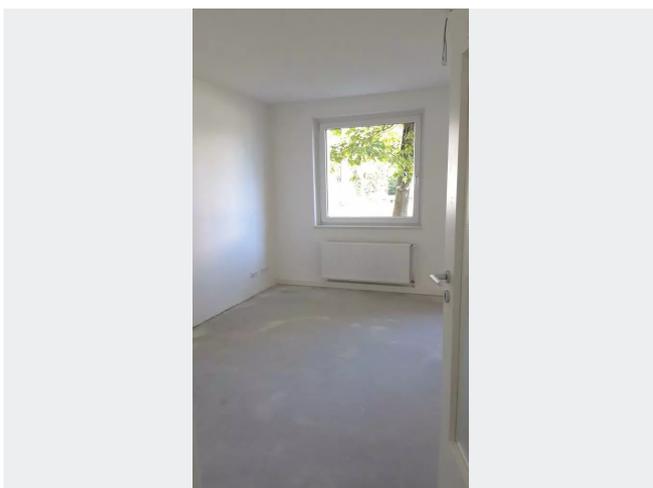
## BILDER



Außenansicht



Bad nach Modernisierung



Whg, nach Modernisierung (Bsp)



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis Matthias Anlauf   Dortmund	49 m
Thomas Philipps Dortmund-Derne	196 m
HAUSARZTPRAXIS DERNE ELENA FALCONE	258 m
ATIS Krankenfahrten	259 m
Neue Apotheke Derne	524 m
... und 2 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Dortmund - SB-Filiale	521 m
Sparkasse Dortmund	521 m
Deutsche Post Filiale 513	593 m
Briefkasten	980 m

### Einkaufen

Thomas Philipps Dortmund-Derne	196 m
	353 m
TotalEnergies Tankstelle	356 m
MASA Brot	357 m
Günter Rossmann	439 m
... und 7 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Rumble Fight Club	229 m
El Greco	267 m
Derne Dostlar Cafe	329 m
TotalEnergies Tankstelle	356 m
Soul Life Yoga	381 m
... und 19 weitere	

### Bildung

Catholic kindergarten St. Aloysius	281 m
Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule	463 m
Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule	463 m
Krippengruppe „Räuberhöhle“	506 m
BKF Discount	703 m

### Auto und Verkehr

Wash	345 m
TotalEnergies Tankstelle	356 m
TotalEnergies Tankstelle	356 m
LenkradBox	662 m
Auto-Lackiererei Kocaman	753 m
... und 8 weitere	